

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2. ※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当する
か否かについて警察への調査の嘱託が行われません。)

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

① 住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

② **自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算に
おいて」で始まる文の冒頭にある口にチェックをしてはいけません。**

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として入札無効になる場合があります。

ご注意ください！

この競売事件は、

広島地裁本庁で取り扱っています。

入札その他の手続の際には、必ず、

広島地方裁判所本庁の事件番号（「期間入札の公告」に記載してある事件番号）で行ってください。

入札手続等は、広島地方裁判所本庁の執行官が取り扱います。

入札書を誤って呉支部又は三次支部に提出すると、

無効になりますのでご注意ください。

★お問い合わせ先★

○ファイルについてのお問い合わせ

広島地方裁判所 本庁 民事第4部 不動産執行係

TEL (082) 502-1392

○入札手続についてのお問い合わせ

広島地方裁判所 本庁 執行官室

TEL (082) 228-0421 (代表)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月23日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月17日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 7日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月21日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 (注) 現金, 小切手は保証として認めない(特別売却を除く)。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 庄原市三日市町字上市北裏
地 番 377番2
地 目 宅地
地 積 242.05平方メートル
- 2 所 在 庄原市三日市町字上市北裏
地 番 377番6
地 目 宅地
地 積 103.88平方メートル
- 3 所 在 庄原市三日市町字上市北裏377番地2、377番地6
家屋 番号 377番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 76.48平方メートル
2階 77.28平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 納屋, 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 約63平方メートル
2階 約30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月27日

広島地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 吉 田 智 美

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 庄原市三日市町字上市北裏 |
| | 地 番 | 377番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 庄原市三日市町字上市北裏 |
| | 地 番 | 377番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 庄原市三日市町字上市北裏377番地2、377番地6 |
| | 家屋 番号 | 377番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.48平方メートル
2階 77.28平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 納屋, 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約63平方メートル
2階 約30平方メートル |



令和 7年（ケ）第160号

令和 8年 1月14日提出

現況調査報告書

広島地方裁判所

執行官 杉原弘展

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 庄原市三日市町字上市北裏 |
| | 地 番 | 377番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 庄原市三日市町字上市北裏 |
| | 地 番 | 377番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 庄原市三日市町字上市北裏377番地2、377番地6 |
| | 家屋 番号 | 377番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 76.48平方メートル
2階 77.28平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件 1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図 (法 14 条 1 項地図) のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
建物	物件 3
種類・構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある 種類: 納屋, 居宅 構造: 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 床面積: 1 階 約 6 3 m ² , 2 階 約 3 0 m ²
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

目的外土地の概況 (物件 3 関係)	
所在	庄原市三日市町字上市北裏
地番	377番5
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (公簿 畑) <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	58平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 () の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 3年 6月 28日 (所有権取得時)
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日現在金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

物件1, 2の土地は一団の土地(本件土地)であり, 本件建物及び同未登記附属建物の敷地として利用されている。

本件土地は, その北東側を市道(公図上は地番の記載のない狭長地)に接面している。

同附属建物は, 本件所有者所有の377-5の土地(目的外土地)に跨がって存在している。

本件建物の北西側に存在する墓は, 本件建物の建物図面及び法14条1項地図を基に簡易測量したところ第三者名義の376の土地(墓地)上にあるものとした。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>本件建物は私が住居として利用しています。</p> <p>本件土地建物については何人との間にも貸借関係はありません。</p> <p>本件建物の北東側にある建物は, その敷地と共に私が相続したものです。この建物は, 本件建物の位置にあった古い母屋の納屋として使っていた建物で, 古い母屋を解体, 本件建物を新築する際には仮住まいをしていました。現在は本件建物の物置として利用しています。</p> <p>本件建物の北西側にある墓は, 私方の墓です。</p> <p>墓のある土地(376)は第三者名義の土地とのことですが, 当家の土地だと思っていました。</p>

(執行官の意見用)

執行官の意見

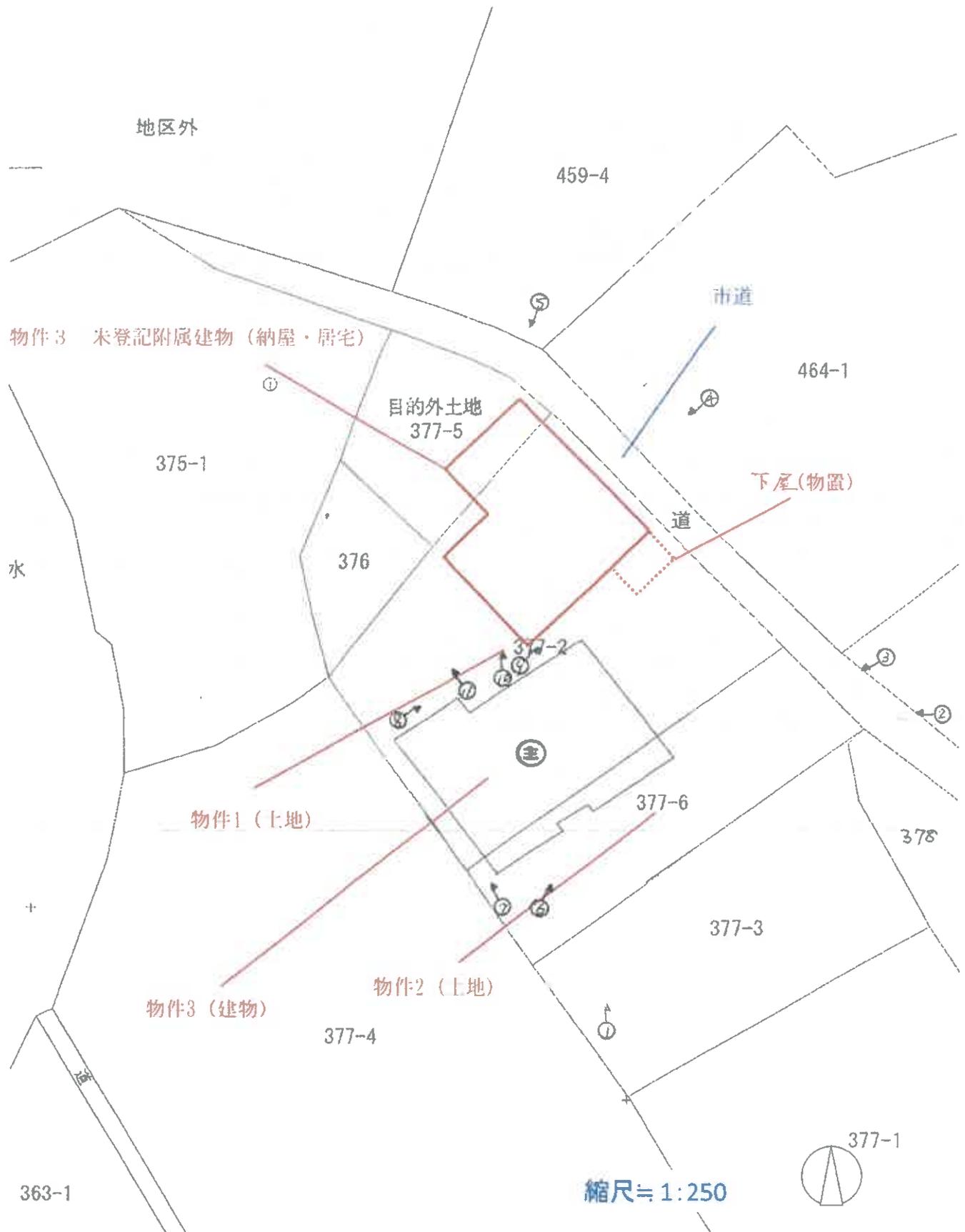
本件土地建物には所有者の陳述に沿った占有が認められ, 所有者以外の者の占有の表徴は観られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月 2日 10:05-10:35	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 期日通知書兼貸借等照会書配布
7年12月 2日 10:45-11:05	庄原市役所	課税資料交付申請
7年12月 2日	広島法務局三次支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記 事項要約書交付申請 目的外土地, 地上建物の登記調査
7年12月23日 10:50-11:50	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり

土地建物位置関係図



※ この土地建物位置関係図は、公図、建物図面等を基に作成したものにすぎず、正確な形状や境界を保証するものではない。

建物間取図 (見取図)

物件3 主である建物

1階



2階



ヘランダ

建物床面積

1階	76.48㎡
2階	77.28㎡
延べ	153.76㎡



物件3 未登記附属建物 (納屋・居宅)



建物床面積

1階	約63㎡
2階	約30㎡
延べ	約93㎡

写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9

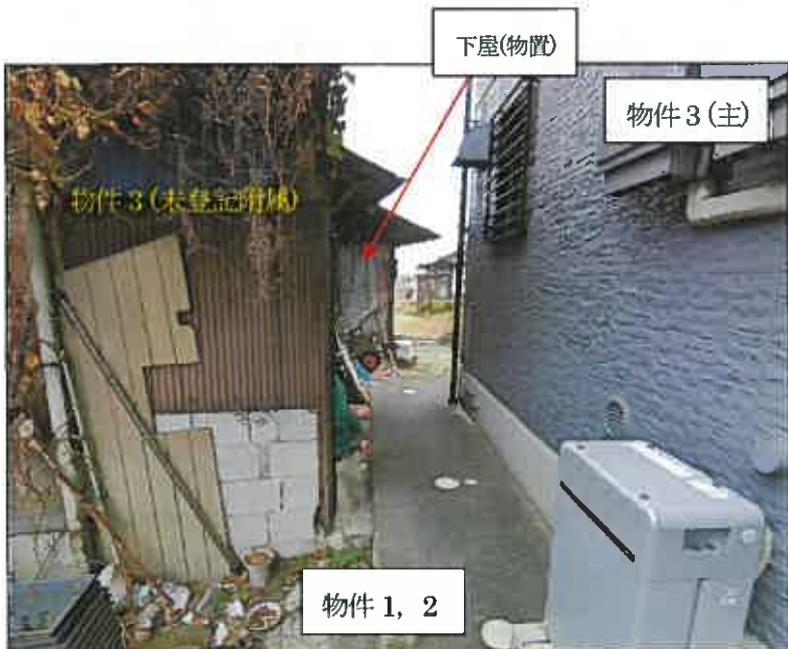


写真 10



写真 11



写真 12



写真 13



写真 14



写真 15



写真 16



写真 17



写真 18



写真 19



写真 20



写真 21

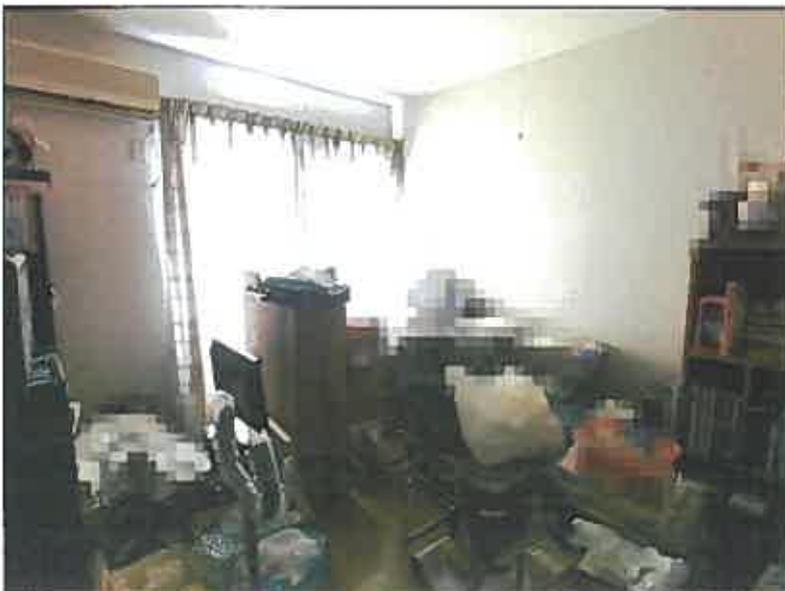


写真 22



写真 23



写真 24



写真 25



写真 26



令和 7 年 (ケ) 第 160 号
令和 7 年 12 月 23 日現地調査
令和 8 年 1 月 14 日評 価

広島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

田原 俊一郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,308,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,087,000円
物件2 (土地)	金 466,000円
物件3 (建物)	金 755,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は物件1、2及び目的外土地377番5に係る土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、内覧制度によるほかは買受希望者は物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	庄原市三日市町字上市北裏 377番2 宅地 242.05㎡	同左
2	所在地 地積	庄原市三日市町字上市北裏 377番6 宅地 103.88㎡	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	庄原市三日市町字上市北裏 377番地2, 377番地6 377番2 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 76.48㎡ 2階 77.28㎡ 延べ 153.76㎡	同左
	符号 所在 種類 構造 床面積	未登記	未登記附属建物 庄原市三日市町字上市北裏 377番地2、 377番地5 納屋・居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 約 63㎡ 2階 約 30㎡ 延べ 約 93㎡
番号	特記事項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	JR芸備線「備後三日市」駅の北東方・直線距離約 460m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	付近は、一般住宅を中心に、農地等も見受けられる住宅地域となっている。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模 345.93 m ² 内訳 物件1 242.05 m ² 物件2 103.88 m ²	間口 約 21 m 奥行 約 18 m 形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 その他 ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側 約 2 m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※広島県北部建設事務所建築課にて、建築基準法上の道路(法42条2項)である旨の説明を受けた。なお、買受希望者自身による確認が必要である。	
土地の利用状況等	現状は物件3の主である建物及び未登記附属建物が存する。 隣地は墓地等。 目的外建物 なし。	
供給処理施設	上水道	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「上水道」とは水道法の規定による水道事業(簡易水道含む)及び専用水道により給水されているものを言う。井戸等はこれに含まれない。
	都市ガス	接面道路の本管敷設 なし 本物件内への引込 なし ※ここでの「都市ガス」とは改正ガス事業法の規定によるガス小売事業により供給されるガスを言う。69戸以下の団地に供給される簡易ガス・LPG等はこれに含まれない。
	公共下水	接面道路の本管敷設 あり 本物件内への引込 あり ※ここでの「公共下水」とは下水道法の規定による公共下水道のことを言う。団地集中浄化槽や工業用専用下水道等はこれに含まれない。但し農業集落排水等の各種集落排水は含むものとする。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・墓地に隣接する。・物件1上に下屋（物置）あり。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

(物件3 主である建物)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成 6年10月27日 新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約1年
仕 様	構造：第3目的物件欄記載のとおり。 屋根：第3目的物件欄記載のとおり。 外壁：サイディング等 内壁：クロス張り等 天井：クロス張り等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水等 その他：特になし。
床面積(現況)	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付の附属資料「建物間取図(見取図)」のとおり。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ オール電化である。 ・ 現地調査において太陽光発電設備を確認したが、評価の対象外とする。 ・ 床、内壁等に汚れ等あり。 ・ アスベストの使用可能性あり。 ・ 本件建物の北西側には墓が存する。本件建物に係る建物図面及び公図等を参考に、現地にて簡易実測したところ、第三者所有の376番の土地(公簿：墓地)上に位置するものと認定した。

(物件3 未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳 経過年数：約80年程度 経済的残存耐用年数：殆どなし
仕 様	構造：第3目的物件欄記載のとおり。 屋根：第3目的物件欄記載のとおり。 外壁：スレート等 内壁：土壁、合板等 天井：合板等 床：合板、畳等 設備：電気等 その他：特になし。
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：納屋、居宅 間取り：添付の附属資料「建物間取図（見取図）」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現地での聴取により、建築時期は不詳であるが、築後約80年程度経過しているとのこと。 ・ 当該附属建物は未登記であり、違法建築物である可能性あり。 ・ 旧耐震基準の建物の可能性がある。 ・ 建物は、相当に老朽化、陳腐化している。 ・ アスベストの使用可能性あり。 ・ 電気等が使用できない可能性あり。 ・ 当該未登記附属建物は、377番2（物件1）及び物件1が北西側で隣接する目的外土地377番5（現況：宅地、公簿：畑）に跨って建っている。公図、建物図面等を参考に、現地で概測したところ、当該建物は目的外土地377番5に約8m跨っていることを確認した。（現況調査報告書参照）

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2、目的外土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,300	0.97	242.05	0.80	1	2,874,000
2	15,300	0.97	103.88	0.80	1	1,233,000
目的外 土地	15,300	0.87	8	0.80	1	85,000

ア 標準画地価格

公示価格等からの下記規準価格を参考に、周辺取引事例等を検討のうえ査定した。

※標準画地を、幅員約2m舗装市道に略等高接面する地積約300㎡程度の略整形な中間画地とした。

地価公示価格（庄原-2）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円/㎡) a×b×c×d
20,800	$\frac{99}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	15,300

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 必要なし。

◇地域格差： 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

(物件1、2)

形状	0.97
相乗積	0.97

(目的外土地)

形状	0.97
墓地隣接	0.90
相乗積	0.87

ウ 地 積： 物件1、2…登記数量による。
目的外土地…現地概測数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 持 分： 共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

(2) 建物価格 (物件3)

① 主である建物

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物の価格を求めた。

なお、観察減価率の査定にあたり、アスベスト含有可能性についても考慮した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
主である 建物	200,000	153.76	0.04	1	1,230,000

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
31 年	1 年	32 年

残価率	観察減価
5 %	50 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.04$$

エ 持 分：共有持分 (完全所有権の場合は1と表記)

② 未登記附属建物

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、建築年次も相当に古く、著しく老朽化、陳腐化が進行していること等が推認されるので、これらを考慮して現価率を認定し、建物の価格を求めた。

なお、現価率の査定にあたり、旧耐震基準建物である可能性、アスベスト含有可能性についても考慮した。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ
未登記附 属建物	160,000	93	0.01	1	149,000

エ 持 分：共有持分(完全所有権の場合は1と表記)

③ 物件3 建物価格合計

項目	価格
主である建物	1,230,000円
未登記附属建物	149,000円
合計	1,379,000円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,874,000	0.10	場所的利益	287,000
2	1,233,000	0.10	場所的利益	123,000
目的外土地	85,000	0.10	場所的利益	9,000
合計				419,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,874,000	- 287,000	/	0.60	0.70	1,087,000
2	1,233,000	- 123,000	/	0.60	0.70	466,000
3	1,379,000	+ 419,000	1.00	0.60	0.70	755,000
一括価格 (合計)						2,308,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件3の未登記附属建物が隣接地である目的外土地377番5(現況：宅地、公簿：畑)に跨って建っている。▲20%
物件3未登記附属建物が違法建築物である可能性あり。▲10%
墓地に隣接する。▲10%

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（庄原-2）

所 在 : 庄原市三日市町字大池ノ上225番1
価 格 : 20,800円/㎡
位 置 : JR芸備線「備後三日市」駅 東方 道路距離 約 750mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 265㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南東側4m市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第1種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 一般住宅の中に作業所等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1	2,471,814 円	(1㎡当たり 10,212 円)	課税地積	242.05 ㎡
物件2	1,060,822 円	(1㎡当たり 10,212 円)	課税地積	103.88 ㎡
物件3	2,477,631 円	(1㎡当たり 16,114 円)	課税床面積	153.76 ㎡

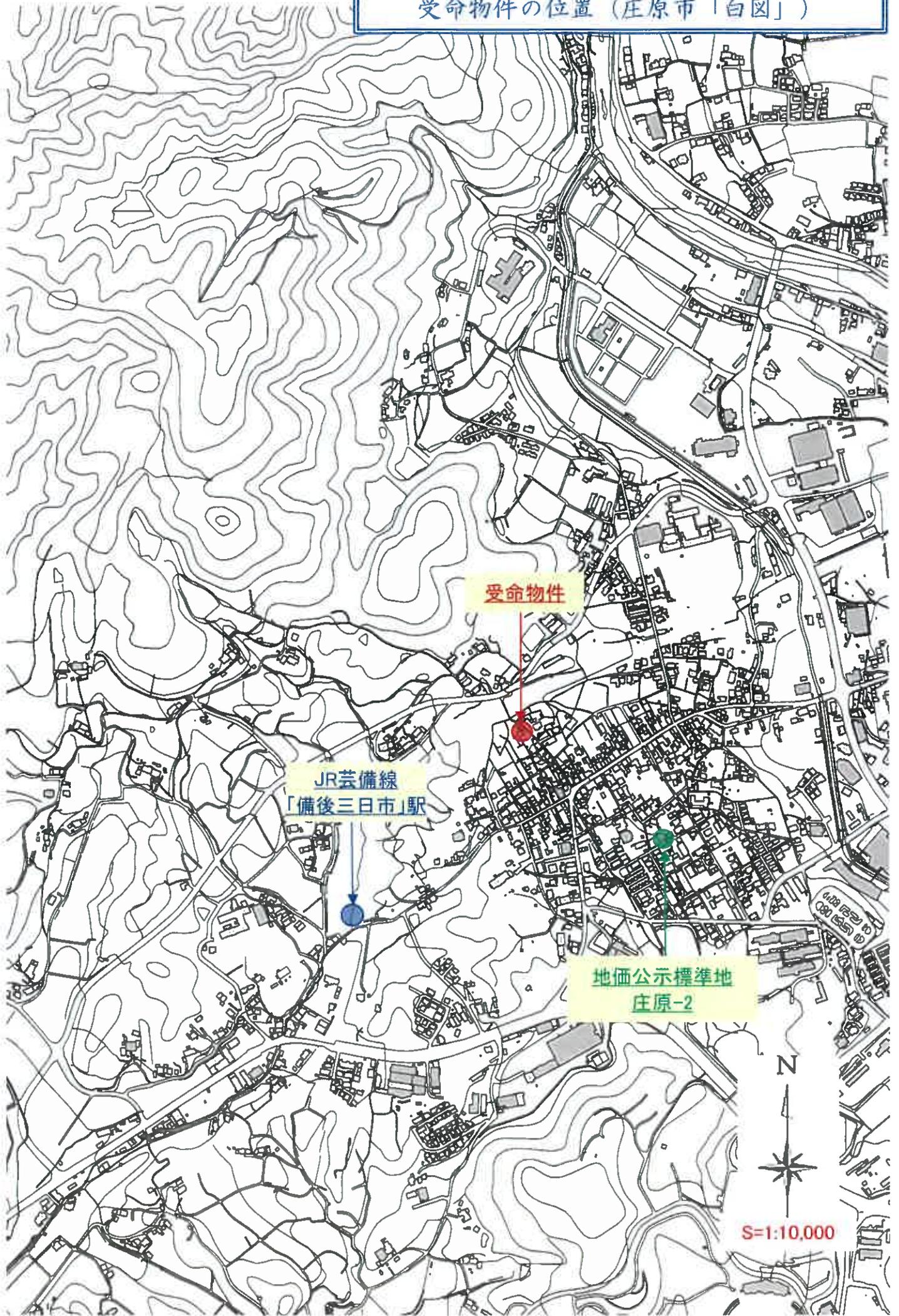
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（庄原市『白図』縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（法務局備付）
- 4 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 5 建物間取図（見取図）

以 上

受命物件の位置 (庄原市「白図」)



地積測量図写し

登記年月日：平成6年4月19日

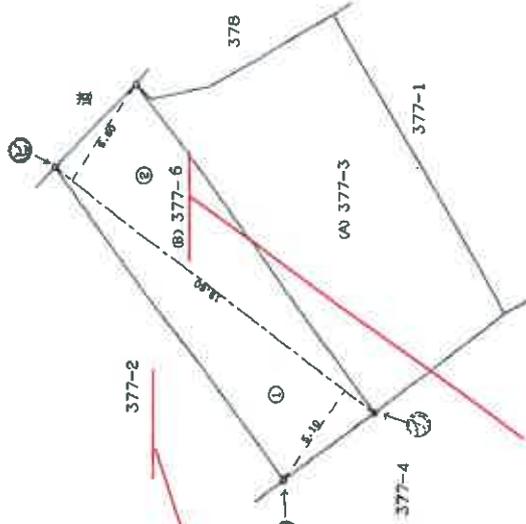
③ 377-3 /コ
 ② 377-3, -6
 ① " H, 6, 4, 19

4198016

地番 377-6 (-3)
 土地の所在 田原市三日月町字上北塚

主地積測量図 32-1-4
 地積測量図 32-3-1

耕



物件2

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	底面積	地積
③ 377-3	19.60 X	5.10	= 99.9600	
② 377-3, -6	19.60 X	5.50	= 107.8000	
合計			207.7600	103 ㎡
④ 377-3	公積	溝	252.00000	㎡
	総計		103.88000	㎡
	残地		148.12000	㎡

*使用測量名 JEC GEO STATION システム

縮尺 1/250

申請

作製

A4サイズに縮小

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成6年11月1日

4960029

各階平面図

9

建物図面
各階平面図

家賃番号 377-2

建物の所在 庄原市三日市町字上市北裏377番地2,377番地6

H.6.11.1

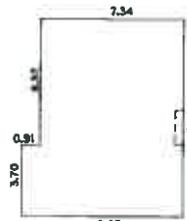
物件3

一階



求積 $10.07 \times 8.25 = 83.57$
床面積 76.48m^2

二階



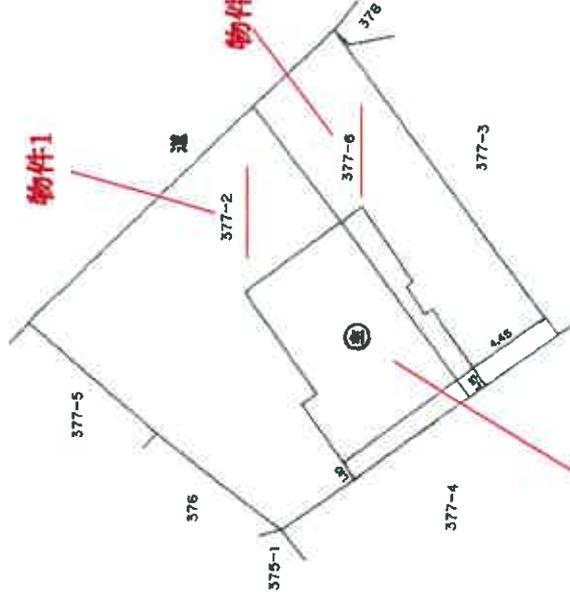
求積 $10.07 \times 8.25 = 83.57$
床面積 77.28m^2



物件1

物件2

物件3



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A4サイズに縮小

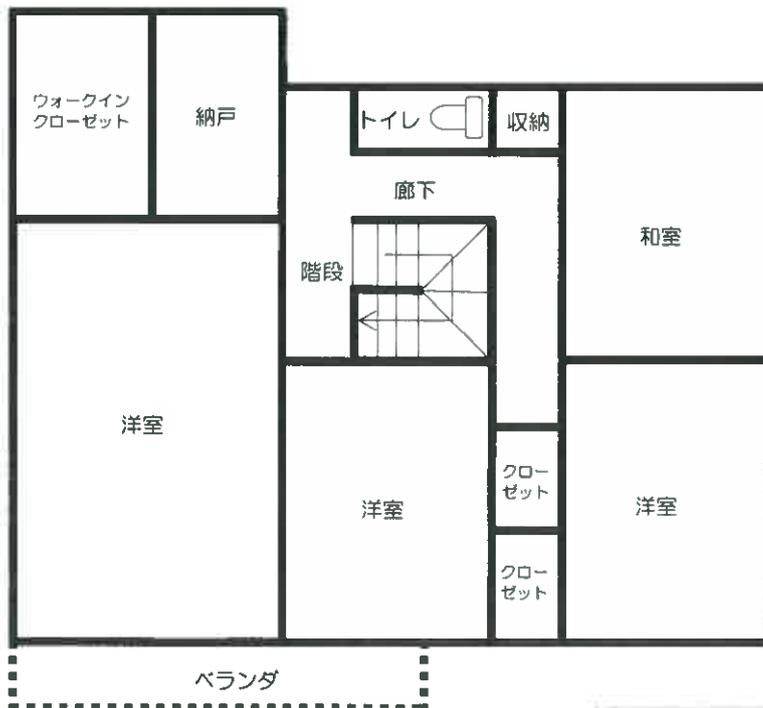
建物間取図（見取図）

物件3 主である建物

1階



2階



建物床面積	
1階	76.48㎡
2階	77.28㎡
延べ	153.76㎡



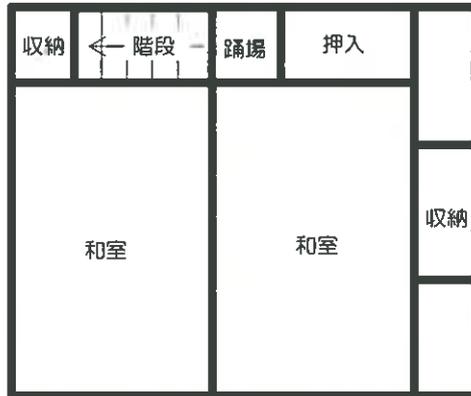
物件3 未登記附属建物 (納屋・居宅)

1階

下屋 (物置)



2階



建物床面積	
1階	約63m ²
2階	約30m ²
<hr/>	
延べ	約93m ²